

**UCHWAŁA NR XVIII/106/16
RADY GMINY KOWIESY**

z dnia 24 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

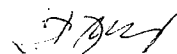
Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2014 r. poz. 150, poz. 1322, poz. 1777 oraz z 2016 r. poz. 8) uchwała się, co następuje:

§ 1. Uchwała się Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Kowiesy na lata 2016-2021 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kowiesy.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy



Zuzanna Dudziak

**WIELOLETNI PROGRAM GOSPODAROWANIA MIESZKANIOWYM ZASOBEM GMINY KOWIESY
NA LATA 2016-2021**

**Rozdział 1
Postanowienia ogólne**

§ 1. Wieloletni program gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Kowiesy na lata 2016-2021 tworzy podstawowe zasady gospodarowania mieszkaniowym zasobem i obejmuje następujące elementy:

- 1) Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy w poszczególnych latach z podziałem na lokale mieszkalne i socjalne;
- 2) Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata;
- 3) Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach;
- 4) Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu;
- 5) Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach;
- 6) Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach;
- 7) Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne;
- 8) Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy.

Rozdział 2

Prognoza dotycząca wielkości oraz stanu technicznego zasobu mieszkaniowego gminy podziałem na lokale mieszkalne i socjalne

§ 2. 1. Mieszkaniowy zasób Gminy Kowiesy obejmuje siedem lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 278,60 m², znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Kowiesy – stan techniczny budynków dobry. W tabeli nr 1 szczegółowo opisano poszczególne lokale mieszkalne.

Tabela nr 1

lp	Adres budynku	Oznaczenie lokalu	Powierzchnia w m ²	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny
1	Kowiesy 74	lokal nr 1	74,28	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
2		lokal nr 2	50,93	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
3		lokal nr 3	50,08	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
4		lokal nr 4	39,44	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
5		lokal nr 5	63,87	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
6	Turowa	lokal nr 1	60,00	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry
7	Wola 20	lokal nr 2	42,00	wodociąg, kanalizacja, co, łazienka	dobry

2. Mieszkaniowy zasób Gminy Kowiesy obejmuje sześć lokali socjalnych o łącznej powierzchni użytkowej 213,52 m², znajdujących się w budynkach stanowiących własność Gminy Kowiesy – stan techniczny budynków średni i zły. W tabeli nr 2 szczegółowo opisano poszczególne lokale socjalne.

Tabela nr 2

lp	Adres budynku	Oznaczenie lokalu	Powierzchnia w m ²	Wyposażenie lokalu	Stan techniczny
1	Lisna 41	lokal nr 1	26,25	wodociąg	średni
2		lokal nr 2	19,50	wodociąg	średni
3		lokal nr 3	17,77	-	średni

4	Kowiesy 3	lokal nr 1	45,00	-	budynek przeznaczony do rozbiórki
5		lokal nr 2	45,00	-	
6	Kowiesy 6	lokal nr 1	60,00	-	budynek przeznaczony do rozbiórki

3. Stan mieszkaniowego zasobu Gminy określa się na bazie wyposażenia lokalu w centralne ogrzewanie, wodociąg z sieci, kanalizację, łazienkę oraz ogólny stan techniczny budynku w którym znajduje się lokal.

4. W prognozowanym okresie nie przewiduje się powiększenia zasobu mieszkaniowego gminy poprzez zakup lub budowę mieszkań. Pozyskiwanie lokali mieszkalnych będzie następowało ewentualnie poprzez adaptację pomieszczeń o innym przeznaczeniu niż mieszkalne – będących własnością Gminy Kowiesy.

Rozdział 3

Analiza potrzeb oraz plan remontów i modernizacji wynikający ze stanu technicznego budynków i lokali z podziałem na kolejne lata

§ 3. 1. Zasób mieszkaniowy gminy Kowiesy znajduje się w średnim i dobrym stanie. Realizacja remontów i modernizacji ma na celu utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie nie pogorszonym.

2. Remonty i modernizacja będą realizowane w miarę potrzeb i możliwości finansowych gminy, w kolejności zależnej od stopnia pilności tych remontów, aby stan techniczny lokali nie uległ pogorszeniu.

3. Jako priorytetowe uznaje się remonty wynikające z wymogów bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia lub środowiska, a w szczególności instalacji elektrycznej, drożności i szczelności przewodów wentylacyjnych i dymowych.

4. Zakres planowanych remontów i modernizacji w okresie 2016-2021 przedstawia tabela nr 3.

Tabela nr 3

Adres budynku	Oznaczenie lokalu	Planowana wielkość środków	Zakres robót w poszczególnych latach					
			2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kowiesy 74	lokal nr 1	20 000 zł	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
	lokal nr 2		bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
	lokal nr 3		bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
	lokal nr 4		bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
	lokal nr 5		bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Turowa Wola 20	lokal nr 1	6 000 zł	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
	lokal nr 2		bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Lisna 41	lokal nr 1	6 000 zł	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
	lokal nr 2		bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
	lokal nr 3		przyłącze wodociągowe	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty	bieżące remonty
Kowiesy 3	lokal nr 1	2 000 zł	-	rozbiórka budynku	-	-	-	-
	lokal nr 2		-	-	-	-	-	
Kowiesy 6	lokal nr 1	2 000 zł	rozbiórka budynku	-	-	-	-	

Rozdział 4

Planowana sprzedaż lokali w poszczególnych latach

§ 4. Gmina Kowiesy na lata 2016-2021 nie planuje sprzedaży lokali mieszkalnych.

Rozdział 5

Zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżenia czynszu

§ 5. 1. Wysokość czynszu za najem lokali z mieszkaniowego zasobu powinna być kształtowana na poziomie zapewniającym utrzymanie budynków i lokali w stanie technicznym co najmniej nie pogorszonym oraz przeprowadzanie prac remontowych podnoszących ich wartość użytkową i ekonomiczną.

2. Czynsz obejmuje następujące składniki: koszty administrowania, podatek od nieruchomości, koszty konserwacji, koszty utrzymania zieleni, koszty utrzymania technicznego budynku oraz wszystkich pomieszczeń wspólnego użytkowania, w tym koszty za utrzymanie czystości.

3. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia związanych z eksploatacją mieszkania opłat niezależnych od właściciela tj. opłat za dostawę do lokalu energii elektrycznej, wody, energii cieplnej, za odbiór nieczystości płynnych naliczonych według rzeczywistych kosztów oraz opłat za odbiór nieczystości stałych na podstawie indywidualnych umów zawartych z firmą obsługującą teren gminy Kowiesy.

4. W przypadku lokali socjalnych stawka czynszu wynosi 1/3 wartości najniższego czynszu obowiązującego w gminie na podstawie Zarządzenia Wójta Gminy ustalającego stawki czynszu.

5. Ustala się czynniki obniżające stawkę czynszu :

- 1) lokal bez wody dostarczanej centralnie - 10%;
- 2) lokal bez centralnego ogrzewania - 5%;
- 3) lokal bez łazienki i WC (na zewnątrz budynku) - 5%.

6. Czynniki mające wpływ na obniżenie stawki bazowej podlegają sumowaniu.

7. Czynsz za lokale mieszkalne opłacają najemcy na podstawie zawartej umowy najmu lokali, stanowiących mieszkaniowy zasób gminy.

8. Miesięczne stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej ustala Wójt Gminy Kowiesy w drodze zarządzenia.

9. Wójt może podwyższyć stawkę podstawową czynszu nie częściej niż 1 raz w roku i podwyższyć czynsz, zawiadamiając o tym najemcę na piśmie najpóźniej na miesiąc naprzód przed planowaną podwyżką. Podwyżki czynszu lub innych opłat za używanie lokalu z wyjątkiem opłat niezależnych od właściciela nie mogą w danym roku przekraczać 50% średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w minionym roku w stosunku do roku poprzedzającego rok miniony.

10. W czasie trwania stosunku najmu wynajmujący może podwyższyć stawkę czynszu, jeśli dokona w nim ulepszeń mających wpływ na wysokość czynszu.

11. Czynsz najmu opłacany jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie Urzędu gminy lub na rachunek z wyjątkiem przypadków, gdy strony pisemnie ustaliły w umowie najmu zmianę terminu i formy.

12. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą, mają zastosowanie obowiązujące przepisy prawa.

Rozdział 6

Sposób i zasady zarządzania lokalami i budynkami wchodzącymi w skład mieszkaniowego zasobu gminy oraz przewidywane zmiany w zakresie zarządzania mieszkaniowym zasobem gminy w kolejnych latach

§ 6. 1. Mieszkaniowym zasobem gminy zarządza Wójt Gminy Kowiesy.

2. Zadania z zakresu zarządu mieszkaniowym zasobem gminy, obejmują w szczególności:

- 1) zapewnienie najemcom lokali podstawowych warunków mieszkaniowych;
- 2) pozyskanie nowych lokali socjalnych do zasobu w drodze adaptacji na cele mieszkaniowe;
- 3) przeprowadzanie remontów, bieżącej konserwacji i modernizacji lokali i budynków;
- 4) utrzymanie w należytym stanie technicznym nieruchomości oraz znajdujących się na nich urządzeń i zieleni;
- 5) prowadzenie spraw związanych z najmem lokali poprzez zawieranie umów najmu, pobieranie czynszu i innych opłat, związanych z najmem lokali.

Rozdział 7

Źródła finansowania gospodarki mieszkaniowej w kolejnych latach

§ 7. 1. Finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości stanowiących własność gminy odbywać się będzie ze środków ujętych w budżecie gminy w każdym kolejnym roku kalendarzowym.

2. Środki pieniężne na finansowanie inwestycji i remontów nieruchomości będą środkami pochodzącymi z następujących źródeł:

- 1) z budżetu gminy w ramach środków niezbędnych do przeprowadzenia remontów;
- 2) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali mieszkalnych;
- 3) z wpływów osiągniętych z tytułu najmu lokali użytkowych;

4) z innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami prawa.

Rozdział 8

Wysokość wydatków w kolejnych latach, z podziałem na koszty bieżącej eksploatacji, koszty remontów oraz koszty modernizacji lokali i budynków wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu gminy, koszty zarządu nieruchomościami wspólnymi, których gmina jest jednym ze współwłaścicieli, a także wydatki inwestycyjne

§ 8. 1. Przewiduje się koszty i wydatki na utrzymanie mieszkaniowego zasobu Gminy Kowiesy w latach 2016-2021 przedstawione w tabeli nr 4:

Tabela nr 4

Rok	Koszty bieżącej eksploatacji	Koszty remontów i modernizacji	Wydatki inwestycyjne
2016	30 000 zł	7 000 zł	-
2017	32 000 zł	8 000 zł	-
2018	34 000 zł	5 000 zł	-
2019	36 000 zł	6 000 zł	-
2020	38 000 zł	5 000 zł	-
2021	40 000 zł	5 000 zł	-

2. W ramach niniejszego programu nie przewiduje się remontów kapitalnych całych budynków, wiążących się z koniecznością wykwaterowania lokatorów do lokali zamiennych na czas trwania remontów.

Rozdział 9

Inne działania mające na celu poprawę wykorzystania i racjonalizację gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy

§ 9. 1. W latach 2016-2021 działania Gminy Kowiesy będą koncentrowały się na utrzymaniu składników zasobu mieszkaniowego w należyтым stanie technicznym poprzez zabezpieczenie corocznie w budżecie gminy stosownych środków na wykonywanie remontów bieżących.

2. Adaptacja pomieszczeń niemieszkalnych na cele mieszkalne w celu powiększenia zasobu w zależności od zapotrzebowania.

3. Sprawowanie bieżącego nadzoru nad terminowością regulowania opłat czynszowych oraz windykacja zaległości.

4. Racjonalne gospodarowanie środkami własnymi przeznaczonymi na utrzymanie gminnego zasobu mieszkaniowego i poprawa stanu technicznego budynków.

5. Czynienie starań o pozyskiwanie pozabudżetowych środków finansowych.